

# ПРАВО КАЖДОГО

www.frpk.ru

№ 6 (50)

2014 год

Информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры



Олег Колдаев

## КТО ЗАЩИТИТ ПРАВО НА КВАРТИРУ?

Жилье – квартира или дом – главная ценность у подавляющего большинства граждан России, часто становится объектом мошенничества либо предметом судебных споров при совершаемых с ним сделках. Поэтому тема защиты прав граждан на рынке недвижимости волнует практически каждого из нас. Уже давно понятно, что решить эту проблему поможет только комплекс мер, направленных на достижение прозрачности сделок и, конечно же, на обеспечение достоверности Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Окончание на стр. 4–5, 8

### События



#### БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ НОТАРИУСУ? ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

Ко второму чтению законопроекта № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости» в профильный комитет Государственной Думы будут представлены соответствующие поправки, причем не только депутатами, но и внесшим законопроект правительством. То, что, в общем-то, нужный и своевременный проект закона вызвал нарекания у различных представителей российского юридического сообщества, да и не только у них, не является ни для кого неожиданностью.

Стр. 2

### События

#### СТАРТУЕТ ДЕСЯТЫЙ, ЮБИЛЕЙНЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС «ПРАВОВАЯ РОССИЯ»

Уже десятый год подряд Российская ассоциация правовой информации ГАРАНТ при поддержке Совета судей РФ объявляет о начале Всероссийского профессионального конкурса «Правовая Россия». Стать участником может любой гражданин России с высшим или неоконченным юридическим, экономическим образованием, а также журналисты. Для участия в конкурсе достаточно иметь выход в Интернет. Конкурс бесплатный и дистанционный, что позволяет проверить свои знания желающим из всех уголков России.

Стр. 2–3



### Ваши права



#### БОЛЬНАЯ ТЕМА

#### ДЕНЬГИ В ДОЛГ: КАК ДАВАТЬ, ЧТОБЫ НЕ ПОТЕРЯТЬ

В преддверии Нового года одни спешат занять сумму, недостающую на праздничную поездку или другой крупный подарок, а вторые озабочены добыванием средств, одолженных в уходящем году родственникам, друзьям или коллегам. Как грамотно оформлять заемные отношения между гражданами, чтобы избежать проблем, и что предпринять, если возникли сложности с возвратом долга?

Стр. 6–7

### Связь времен

#### ДЕЛА ЛЮДСКИЕ И НОТАРИАТ

На протяжении земного пути человек неизменно встречает нотариуса. По воле судьбы нотариус становится свидетелем радостных и горестных событий в жизни людей, веками удостоверяя важные для людей решения. Образы нотариусов возникают на страницах книг, а впоследствии переносятся на сцену.

Стр. 6–7



## События

# БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ НОТАРИУСУ? ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС

Ко второму чтению законопроекта № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости» в профильный комитет Государственной Думы будут представлены соответствующие поправки, причем не только депутатами, но и внесшим законопроект правительством. То, что, в общем-то, нужный и своевременный проект закона вызвал нарекания у различных представителей российского юридического сообщества, да и не только у них, не является ни для кого неожиданностью. Наибольшее несогласие было вызвано положением законопроекта, где говорится об исключении нотариуса из процесса оформления согласия супругов при сделке с недвижимостью и передаче нотариальных функций техническому работнику Росреестра. Не только юристы, но и представители общественности выступили против данного нововведения, указывая, что в подобном случае в разы может возрасти мошенничество при сделках с недвижимостью, и в первую очередь это касается квартир.

Уже сейчас достаточно вопиющих случаев, когда при разводе или разделе имущества один из супругов с малолетними детьми оказывается в прямом смысле слова на улице. При принятии законопроекта с этой новеллой впору будет основывать общество обманутых супругов по аналогии с обществами обманутых вкладчиком или дольщиками. Как правило, в отделениях многофункциональных центров (МФЦ) работают сотрудники

**При оформлении сделки нотариусом все риски разъясняются ее участникам в полном объеме, удостоверяется их дееспособность, проверяются все документы, тем самым гарантируя чистоту сделки, и компенсация за счет нотариуса будет выплачена в полном объеме, даже если у вас в собственности несколько жилых помещений.**

без специального юридического образования, а количество посетителей таково, что специалистам МФЦ некогда будет уделять каждому дополнительное время с перечислением всех возможных рисков такой сделки да еще удостоверить личность и документы. Кстати, нотариус за подобные упущения отвечает всем своим имуществом и гарантирует чистоту сделки. К тому же компенсация, которую предлагает законопроект владельцам недвижимости, лишенных ее по вине регистратора, снизилась с 10 млн. рублей (на эту сумму можно приобрести относительно достойную замену потерянного имущества) до 1 млн. рублей.

Изначально разработчики предлагали создать соответствующий гарантийный фонд для выплаты компенсации в пределах 10 млн. рублей, а если не хватит, то доплачивать из казны. Но, видимо, посчитали, что бюджет такой нагрузки не выдержит, и снизили компенсацию до 1 млн. рублей, причем выплаты будут идти только из бюджета. И уж совсем странным выглядит уточнение, что компенсация положена только в том случае, если это было «единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение», а взыскание с виновника по решению суда



прекращено из-за смерти должника или исключения юрлица из реестра. То есть, если у вас были полноценная зимняя дача и квартира, а одно жилое помещение было потеряно по вине технического работника, то вряд ли можно рассчитывать хоть на какую-то компенсацию. К тому же велика вероятность того, что ожидать выплаты компенсации бывшим собственникам придется на улице.

А при оформлении сделки нотариусом все риски разъясняются ее участникам в полном объеме, удостоверяется их дееспособность, проверяются все документы, тем самым гарантируя чистоту сделки, и компенсация за счет нотариуса будет выплачена в полном объеме, даже если у вас в собственности несколько жилых помещений.

Такую же обеспокоенность нормами законопроекта высказали и участники слушаний по данному вопросу, состоявшихся в Общественной палате РФ: не только члены палаты, но и депутаты Государственной Думы РФ, представители Минюста, юридического, экспертного, бизнес-сообществ. Позиция Федеральной нотариальной палаты была поддержана большинством участников слушаний: законопроект необходимо доработать и оставить за нотариатом его присутствие в этой сфере гражданско-правового оборота. А депутаты фракции «Справедливая Россия» уже подготовили соответствующие поправки ко второму чтению, которые исключают право регистратора на оформление согласия и оставляют эту операцию исключительно за нотариусом. Тем более, как уточнила представитель Верховного Суда РФ Ольга Потрашкова, суды, оценивая доказательства в их совокупности, придают большее значение нотариально удостоверенному документу. Все-таки хочется верить, что возобладают здравый смысл и простая логика, и эти странные новшества будут исключены ко второму чтению законопроекта. К слову, тогда на суды в разы возрастет нагрузка, потому что не всякий регистратор может взять на себя смелость удостоверить необходимые документы и отправить участников сделки в суд. Ну, или к тому же нотариусу.

Людмила ВАНИНА

(Подробнее по теме на стр. 1, 4-5, 8)

## Стартует десятый, юбилейный Всероссийский конкурс «ПРАВОВАЯ РОССИЯ»

Уже десятый год подряд Российская ассоциация правовой информации ГАРАНТ при поддержке Совета судей РФ объявляет о начале Всероссийского профессионального конкурса «Правовая Россия».

Стать участником может любой гражданин России с высшим или неоконченным юридическим, экономическим образованием, а также журналисты. Для участия в конкурсе достаточно иметь выход в Интернет. Конкурс бесплатный и дистанционный, что позволяет проверить свои знания желающим из всех уголков России.

Как стало известно из опросов, участники в первую очередь воспринимают конкурс как



возможность оценить собственные способности и повысить свой профессиональный уровень. А ценные призы – это далеко не главное. Конкурс – не только интереснейшее профес-

сиональное состязание, но и определенная точка отсчета в жизни и карьере его участников. Рабочие места почти 60 тысяч юристов, экономистов и журналистов из всех регионов России – от Калининграда до Южно-Сахалинска – украшают дипломы об участии в конкурсе.

Десятый, юбилейный конкурс «Правовая Россия» проводится по 11 номинациям. Каждый раз «Правовая Россия» отбирает самые интересные и актуальные темы. Задание отборочного тура – это тест из 15 вопросов из различных отраслей права. Участникам, прошедшим в основной тур, жюри предложит практические задачи – кейсы, на которые необходимо будет дать развернутый ответ. Согласно по-

## Колонка

**Больничный в праздники:  
простудиться и не разориться**

**Анна ДОБРЮХА,**  
юридический  
обозреватель  
«Комсомольской  
правды»

После обильных новогодних застолий и веселых праздничных гуляний порой случаются обострения хронических болезней, травмы, да и элементарные простуды на зимнем холоде цепляются нередко. Некоторые задумываются: а не оформить ли больничный лист? И вопрос это не праздный. Прежде всего уточню: да, законодательство позволяет брать бюллетени и получать оплату по ним, в том числе, за выходные и нерабочие праздничные дни. С другой стороны, Трудовой кодекс РФ говорит о том, что работникам положены в период праздников зарплата либо определенное денежное вознаграждение. Разумеется, обе выплаты, и больничные, и заработок, получить не удастся. Поэтому важно выбрать, что для вас будет выгоднее: пособие по временной нетрудоспособности или зарплата/вознаграждение. Исходя из этого поймете: стоит брать больничный либо обойтись без него. Что касается зарплаты за дни праздников, то статья 112 ТК РФ предусматривает: если система оплаты труда в вашей организации основана на фиксированном окладе, то за период нерабочих праздничных дней сотрудникам выплачивается зарплата в полном объеме, включая надбавки, доплаты, регулярные премии и т.п. Если же труд в вашей компании оплачивается в зависимости от выработки (в том числе по тарифным ставкам), то за период праздников работникам должно быть начислено специаль-

ное денежное вознаграждение. Его размер определяется в коллективном договоре и (или) в индивидуальном трудовом договоре с работником.

Теперь вспомним правила оплаты больничного листа. При стаже работника менее пяти лет пособие по болезни составит 60% его среднего заработка, при стаже от пяти до восьми лет – 80%, а если стаж восемь и

– Медработники «скорой помощи», которую чаще обычного вызывают в дни новогодних каникул, не вправе выдавать (в том числе открывать) больничные листы. У бригады «03» можно попросить лишь справку с указанием даты вызова и предполагаемого диагноза. Потом на основе этого документа оформите полноценный листок нетрудоспособности в районной поликлинике.

**Законодательство позволяет брать бюллетени  
и получать оплату по ним, в том числе, за выходные и нерабочие праздничные дни.  
С другой стороны, Трудовой кодекс РФ говорит о том,  
что работникам положены в период праздников зарплата либо определенное денежное  
вознаграждение. Разумеется, обе выплаты, и больничные,  
и заработок, получить не удастся.**

более лет, то больничные равны 100% средней зарплаты сотрудника. В то же время действует ограничение: предельный размер пособия по временной нетрудоспособности в 2015 году будет составлять 1632,88 рублей в день.

Резюмируем. Если у вас в организации фиксированный оклад, то в любом случае за праздничные дни будет выгоднее получить зарплату. То есть предъявлять работодателю больничный лист себе дороже. Если же ваша оплата труда зависит от выработки (см. выше), то денежное вознаграждение за дни праздников может варьироваться в разных компаниях. Не исключено, что оно окажется ниже размера больничных, в первую очередь у тех, чей стаж составляет восемь и более лет. В таком случае, оформив бюллетень, можно выиграть в деньгах. И еще несколько важных нюансов.

– Праздники не обходятся без алкоголя, а в законодательстве есть правило: если травма или заболевание является прямым последствием алкогольного опьянения, то пособие по временной нетрудоспособности сокращается до минимального размера оплаты труда (МРОТ). На сегодня это 5554 рублей в месяц. Однако запах спиртного вовсе не доказательство того, что именно алкоголь стал причиной травмы или обострения хронической болезни. Причинно-следственную связь нужно еще подтвердить, причем, нынешние нормативно-правовые акты не предусматривают порядка такого доказывания для случаев назначения больничных. Поэтому практикующие юристы советуют твердо настаивать на оформлении «обычного» больничного без пометок об алкогольном опьянении. Счастливого и здорового вам Нового года!

ложению о конкурсе юристам и экономистам предоставляется возможность участвовать в двух номинациях, наиболее предпочтительных для каждого участника.

Уровень профессиональных знаний конкурсантов традиционно определяют члены Научно-экспертного совета и жюри, в состав которых вошли председатель Конституционного Суда РФ Валерий Зорькин, советник Президента РФ Вениамин Яковлев, статс-секретарь – заместитель министра культуры РФ Григорий Ивлиев, президент Федеральной нотариальной палаты, президент Московской городской нотариальной палаты Константин Корсик и другие. Победители и лауреаты в каждой из них будут награждены почетными дипломами и ценными призами. Для участия в конкурсе «Правовая Россия» необходимо зарегистрироваться на странице конкурса на сайте [www.garant.ru](http://www.garant.ru). Регистрация и отборочный тур стартуют 12 декабря 2014 года.



## Нотариальные технологии

# КТО ЗАЩИТИТ ПРАВО НА КВАРТИРУ?

Продолжение. Начало стр. 1



Действительно, хотя о мошеннических действиях и проблемах соблюдения законности в сфере недвижимости говорится давно и много, их число по-прежнему слишком велико. Риелтор не может гарантировать, что вы приобретаете юридически чистую квартиру или дом. Точно так же при совершении сделки в простой письменной форме никто не может гарантировать, что впоследствии в суде эта сделка не будет оспорена с существенными потерями для покупателя или же продавца. Иногда покупатели вынуждены проводить собственное расследование истории будущего приобретения, чтобы не оказаться обманутыми. Зачастую это связано с тем, что информация, получаемая из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП), оказывается недостоверной. В результате добросовестный приобретатель недвижимости вынужден идти в суд, который порой затягивается на годы. По статистике чуть ли не каждая десятая сделка с недвижимостью впоследствии оспаривается или является конфликтной.

Именно поэтому обсуждение недавно внесенного в Госдуму РФ законопроекта № 597863-6

«О государственной регистрации недвижимости» приобрело широкий общественный резонанс, так как в нем прямым образом затрагиваются механизмы обеспечения прав граждан и достоверности реестра. Не в последнюю очередь это произошло после того, как Федеральная нотариальная палата заняла активную позицию по поводу возможного нарушения прав граждан, исходя из предлагаемых положений законопроекта.

Вместе с этим вопрос о том, как повысить достоверность ЕГРП, стал одним из самых обсуждаемых на слушаниях по Проекту федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», прошедших в Общественной палате Российской Федерации 11 ноября 2014 года. Как отметила заместитель председателя совета Федерального государственного бюджетного научного учреждения «Исследовательский центр частного права при Президенте РФ» Лидия Юрьевна Михеева: «Наша задача – сделать Реестр действительно достоверным, чтобы все третьи лица – участники гражданского оборота могли опираться на данные, содержащиеся в Реестре без опаски, без боязни, что данные эти

окажутся либо технически неточными, как это часто бывает, либо по юридическому своему содержанию неверными, что видно сегодня по весьма противоречивой практике судов, сложившейся в отношении защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости». Большинство участников слушаний в своих выступлениях так или иначе поддержали необходимость присутствия нотариуса в сфере оборота недвижимости как гаранта прозрачности сделок и достоверности публичного реестра. «Нотариус является юристом и незаинтересованным беспристрастным лицом, которое обязано обеспечить интересы обеих сторон сделки, – отметил член Комиссии Федеральной нотариальной палаты по законодательной и методической работе, нотариус г. Москвы Илья Радченко, – в связи с этим я считаю, что нотариус имеет больше шансов обнаружить какие-то сомнительные условия сделки, имеет больше шансов предупредить сторону о том, что документы ему кажутся подозрительными». Уровень компетенции рядовых сотрудников Росреестра не гарантирует полноценного исполнения несвойственной им удостоверительной функции, что необходимо при правовой неграмотности до-

**Если говорить о необходимости упрощения и ускорения процессов регистрации сделок с недвижимостью, то в этом поможет развитие взаимодействия нотариата и Росреестра в режиме онлайн, когда нотариус не только подает документы в Росреестр в электронной форме, но и самостоятельно получает сведения из баз данных Росреестра, осуществляя их необходимую проверку. С технической точки зрения, нотариат уже готов к такой форме взаимодействия.**

вольно большей части населения. «В судах часто бывает так, что стороны, обжалуя тот или иной договор, говорят о том, что они не понимали, что

## Юридический совет

**Имеет ли право глава администрации удостоверить документы при наличии в населенном пункте нотариуса?**

**Будет ли документ считаться удостоверенным надлежащим образом, если глава администрации проставляет собственноручную подпись и оттиск печати местной администрации поселения или муниципального района без изображения Государственного герба Российской Федерации?**

1. В статьях 1 и 37 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 г. № 4462-1 (далее – Основы законодательства о нотариате) закреплено положение о том, что

в случае отсутствия в населенном пункте (поселении, муниципальном районе) нотариуса нотариальные действия совершают глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления поселения или глава местной администрации муниципального района и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления муниципального района. При этом в статье 37 Основ законодательства о нотариате приведен перечень конкретных нотариальных действий, которые могут быть совершены указанными должностными лицами.

Право органов местного самоуправления на совершение нотариальных действий, предусмотренных законодательством, в случае отсутствия в поселении нотариуса закреплено также и в пункте 3 части 1 статьи 14.1 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Приказом Минюста РФ от 27.12.2007 г. № 256 утверждена Инструкция о порядке совершения нотариальных действий главами местных администраций поселений и муниципальных районов и специально уполномоченными должностными лицами местного самоуправления поселений и муниципальных районов (далее – Инструкция).

Согласно пункту 2 Инструкции глава местной администрации поселения или муниципального района (далее – глава местной администрации) в случае отсутствия в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нотариуса имеет право совершать нотариальные действия по должности.

Из приведенных норм следует, что главы местных администраций и специально уполномоченные должностные лица местного самоуправления вправе совершать нотариальные действия только в случае отсутствия в населенном пункте нотариуса.

они подписывают, что они заблуждались, – комментирует ситуацию член Правления Московской городской нотариальной палаты, нотариус Александра Игнатенко, – допустим, человек думал, что подписывает завещание, а на самом деле подписал договор купли-продажи или думал, что подписывает договор аренды, а на самом деле продал квартиру. Непонимание иногда приводит к настоящим трагедиям».

В обязанности сотрудников Росреестра не входит проверка волеизъявления граждан, а значит, и ответственности в случае недопонимания кем-либо условий сделки никто не несет. Установление подлинности подписи, чем по сути должны заниматься сотрудники реестра – действие технического характера. Но убедиться в том, что участники сделки понимают ее последствия, разъяснить их, если существует недопонимание, проверить соответствие воли и волеизъявления может только нотариус. Начальник отдела систематизации законодательства Верховного Суда России Ольга Потрашкова признала, что российские суды отдают предпочтение нотариально заверенным сделкам: «В практике судов, несмотря на общие принципы оценки доказательств, которые прописаны у нас сейчас в процессуальном законодательстве, де-факто нотариальные акты обладают особой доказательной силой. Поскольку нотариусы при совершении нотариальных действий удостоверения сделок, как и суды, осуществляют функции от имени государства и в интересах всего общества».

Но, к сожалению, на сегодняшний день права, которые в течение последних лет регистрируются в реестре, основаны на сделках в так называемой простой письменной форме. Большинство участников обсуждения отметили, что, пока сделки не будут верифицироваться независимым компетентным органом или соответствующим профессиональным правовым институтом, несущим ответственность за результаты своей деятельности, добиться достоверности реестра будет невозможно.

Изначальный Проект федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не отражает необходимость присутствия нотариуса в сфере оборота недвижимости. Напротив, под предлогом упрощения процедуры регистрации речь идет о значительном дерегулировании и сокращении контрольно-проверочных процедур при регистрации собственности, а значит,

сокращении гарантий защиты слабой стороны в сделках с недвижимостью. В качестве слабой стороны, конечно же, выступают граждане, тем более социально незащищенные, не владеющие юридическими знаниями и возможностью оплачивать услуги юристов. В частности, проектом предусматривается возможность оформления большинства документов для регистрации непосредственно в органах Росреестра и многофункциональных центрах (МФЦ).

Например, предлагается дополнительно наделить сотрудников Росреестра полномочиями по непосредственному оформлению согласия супруга на сделки, при отчуждении находящегося в общей совместной собственности недвижимого имущества одним из супругов, что создаст реальную угрозу систематического нарушения базовых прав и интересов, прежде всего, наименее защищенных лиц: второго супруга и их общих несовершеннолетних детей. Проблема заключается в том, что сотрудник МФЦ, не несущий имущественной ответственности за результат своей работы, не являющийся профессионалом в сфере удостоверения согласия граждан, может по халатности, а то и при подкупе «не заметить» несоответствие личности паспорту. Либо не разъяснить супруге последствия ее согласия

**Количество судебных исков по сделкам с недвижимостью, совершенным в нотариальной форме, близко к нулю. Это значит, что, заверяя сделку нотариально, и покупатель, и продавец обеспечивают защиту своих прав и интересов.**

на отчуждение квартиры. Либо... Тут достаточно вариантов, в результате которых люди могут оказаться на улице. Первые в группе риска – несовершеннолетние дети. И даже если у пострадавших найдутся силы и средства доказать свое право в суде, все это в любом случае может негативно сказаться на достоверности сведений государственного реестра недвижимости.

Президент Федеральной нотариальной палаты Константин Анатольевич Корсик считает, что регистраторы и нотариусы могут совместными усилиями добиться достоверности ЕГРП: «Для этого нужно изменение подхода, который сейчас существует. Нужно четкое деление: за



Президент ФНП  
Константин  
Анатольевич  
Корсик

нотариусами должна быть юридическая сторона вопроса – проверка правильности сделки, законности в сделке прав сторон на ее совершение, а за регистраторами должны быть технические вопросы, то есть внесение в реестр сведений и проверки, чтобы вносимые сведения не противоречили уже существующим в реестре». Член Правления Московской городской нотариальной палаты, нотариус Александра Игнатенко также выступает за совместную работу: «Эти два института дополняют друг друга с тем, чтобы стабилизировать гражданский оборот на рынке недвижимости. Они должны выступать в защиту прав собственности на недвижимость, чтобы больше не было человеческих трагедий, связанных с тем, что помимо воли собственника произошло отчуждение его жилья».

Того же мнения придерживаются и многие законодатели. «Прежде всего, нас беспокоит часть 5 статьи 42, где говорится об отмене нотариального оформления согласий супругов, – сказал в своем докладе депутат, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по экономической политике, инновационному развитию и предпринимательству Михаил Емельянов. – Проверить личность и дееспособность гражданина, его волю и волеизъявление, разъяснить супругу последствия подписываемого им согласия может только нотариус».

Таким образом, если в момент совершения нотариального действия в поселении работал нотариус, то документ, подлинность которого засвидетельствована главой администрации, юридической силы не имеет, так как он удостоверен не уполномоченным лицом (смотрите, к примеру, решение Гаврилово-Ямского районного суда (Ярославская область) от 30.10.2013 г. по делу № 2-450-2013).

2. Указом Президента РФ от 29.12.2008 г. № 1873 «Об использовании Государственного герба Российской Федерации на печатях органов местного самоуправления поселений и муниципальных районов» установлена обязанность помещения на печатях органов местного самоуправления поселений, используемых главой местной администрации поселения и специально уполномоченным должностным лицом местного самоуправления поселения при совершении ими нотариальных действий, в случае, когда в поселении или расположен-

ном на межселенной территории населенном пункте нет нотариуса. Соответственно, в пункт 8 Инструкции приказом Минюста РФ от 3.08.2009 г. № 241 были внесены изменения, в силу которых при совершении нотариального действия главами местных администраций или специально уполномоченными должностными лицами органов местного самоуправления на документах проставляются подпись должностного лица и оттиск печати местной администрации поселения или муниципального района с изображением Государственного герба РФ. До этого момента достаточно было оттиска печати местной администрации поселения (пункт 8 Инструкции в редакции, действующей до 21.09.2009 г.).

Следовательно, если документ засвидетельствован главой местной администрации после 21 сентября 2009 г. и на оттиске печати отсутствует изображение Государственного герба РФ, то такой документ по формальным признакам не может

считаться удостоверенным надлежащим образом (смотрите, например, решение Арбитражного суда Республики Карелия от 15.05.2012 г. по делу № А26-3172/2012). Если же нотариальное действие совершалось до этого срока, то отсутствие на печати местной администрации изображения Государственного герба РФ правовых последствий не имеет (смотрите, например, решение Липецкого районного суда Липецкой области от 4.04.2013 г. по делу № 2-282/2013, решение Изобильненского районного суда (Ставропольский край) от 20.01.2011 г.).

**Мария Рижская, Лариса Амирова,**  
**эксперты службы**  
**Правового консалтинга ГАРАНТ**



ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

## Ваши права

## БОЛЬНАЯ ТЕМА

## Деньги в долг: как давать, чтобы не потерять

В преддверии Нового года одни спешат занять сумму, недостающую на праздничную поездку или другой крупный подарок, а вторые озабочены добыванием средств, одолженных в уходящем году родственникам, друзьям или коллегам. Как грамотно оформлять заемные отношения между гражданами, чтобы избежать проблем, и что предпринять, если возникли сложности с возвратом долга? Об этом – в нашем сегодняшнем выпуске.

## Пишите, Шура, пишите

Самый простой способ зафиксировать одалживание денег – расписка. Исходя из статьи 808 Гражданского кодекса РФ, отношения граждан – должника и заемщика – обязательно нужно оформлять письменно, если передаваемая сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда (МРОТ). Напомним: при расчете платежей по гражданско-правовым обязательствам МРОТ считается равным 100 рублям (статья 5 Федерального закона от 19.06.2000 г. № 82-ФЗ). Соответственно, позаботиться о письменном оформлении стоит как минимум в случае, если вы одалживаете более 1 тысячи рублей. Оговоримся, что на практике это условие соблюдается далеко не всегда. Нередко людям в нашей стране кажется неудобным, деликатным требовать расписку у близких, род-



ственников или друзей. Если для вас это психологически тяжело, поставьте себя на место занимающего деньги: разве вы, собираясь добросовестно вернуть долг, сочли бы просьбу подписать такое обязательство некорректной? Осознав это, вам будет легче расслабиться и спокойно предложить будущему должнику оформить документ о займе.

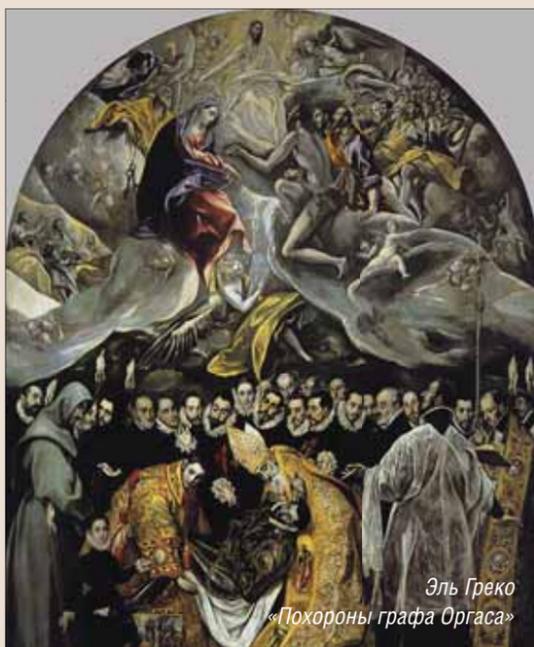
## ВОПРОС В ТЕМУ

Что будет, если вы не оформляли документы?

В статье 162 ГК РФ с прискорбием сообщается: несоблюдение простой письменной формы сделки лишает права ссылаться на свидетельские показания. Это значит, что вы не можете воспользоваться самым распространенным видом доказательств для защиты своих прав. Факт передачи денег в долг, сумму займа и другие условия нельзя будет подтвердить в суде показаниями очевидцев.

В то же время в арсенале гражданина-кредитора остаются любые другие не запрещенные законом способы доказывания. В частности, адвокаты советуют вступать в переписку с должником, где упоминалась бы передача денег займа. Обратите внимание: переписка по электронной почте и sms вполне могут стать средствами для восстановления справедливости. Гражданский процессуальный кодекс РФ позволяет признавать доказательствами материалы, «полученные посредством факсимильной, электронной или другой связи либо иным позволяющим установить достоверность документа способом». Электронные сообщения хранятся в памяти компьютера, с которого были отправлены, либо на сервере почтовой службы, что позволяет подтвердить отправку письма с определенного компьютера или IP-адреса.

## Связь времен

ДЕЛА ЛЮДСКИЕ  
И НОТАРИАТ

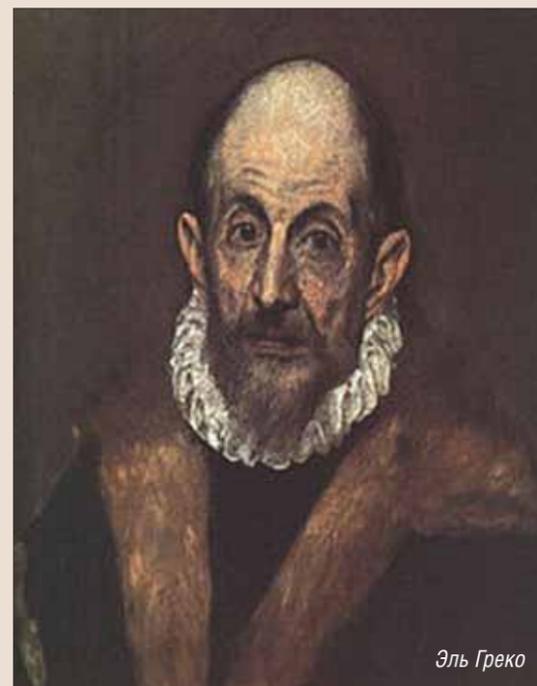
Эль Греко  
«Похороны графа Оргаса»

На протяжении земного пути человек неизменно встречает нотариуса. По воле судьбы нотариус становится свидетелем радостных и горестных событий в жизни людей, веками удостоверяя важные для людей решения. Образы нотариусов возникают на страницах книг, а впоследствии переносятся на сцену. Так, в опере Джузеппе Верди «Травиата», созданной по мотивам романа Александра Дюма-сына «Дама с камелиями», Виолетта Валери отправляется к нотариусу в кульминационный момент своей недолгой жизни, освещенной

краткосрочной и прервавшейся столь внезапно любовью.

Нотариусы запечатлены на полотнах европейских мастеров. На картине швейцарского художника Альберта Анкера, внимательно вчитывается в документ сельский нотариус. Голландский художник Корнелис Дюсарт обратился к житейской сценке. Нотариус, изображенный на его картине, читает письмо беспечному, хмельному крестьянину. Полотно Мартинуса Рорби, чьи произведения ознаменовали золотой век живописи Дании, «Турецкий нотариус составляет брачный контракт» было удостоено медали Торвальдсена. Сцена переносит зрителя в сердце Константинополя. Богатство палитры художник почерпнул во время своего путешествия в Османскую империю.

Слава Эль Греко среди его испанских современников основывалась на полотне «Похороны графа Оргаса», выполненном между 1586–1588 годами по заказу приходского священника церкви Санто Томе в Толедо Андреаса Нуньеса, изображенного на картине склонившимся над молитвенником. И в XX веке в книге «Гарсиа Лорка» Лев Осповат напишет о чувстве, потрясшем юного Сальвадора Дали, когда счастье встречи с созданием гения смешалось с мучительным ощущением своего ничтожества перед гением, с внезапной, нестерпимой ненавистью к нему: «Эль Греко! – выдохнул он. – Когда я впервые очутился перед "Похоронами графа Оргаса", у



Эль Греко

меня вся кровь свернулась в жилах, и я грохнулся на плиты как камень!».

Духовидец, повредившийся рассудком благородный дух, грек с Крита, Доменико Теотокопули, чье творчество достигло своего зенита в испанском Толедо, создал полотно, которое, по мнению искусствоведов, вобрало в себя римское искусство композиции, венецианское мастерство владения цветом и нидерландскую способность к человеческой характеристике.

Также можно сделать аудиозапись телефонных разговоров с должником на «больную» тему. Статья 77 ГПК РФ позволяет использовать такой вид доказательств, указав, когда, кем и в каких условиях осуществлялась запись.

### Расписка хорошо, а договор лучше

Пункт 2 статьи 808 ГК упоминает, что подтверждением письменной формы сделки может быть расписка либо «иной документ, удостоверяющий передачу займодавцем определенной денежной суммы». В первую очередь речь идет о полноценном договоре займа. В отличие от расписки такой документ более точно и детально определяет условия передачи денег. Это поможет избежать споров в дальнейшем, позволит быстрее и легче отстоять свои права. В частности, в договоре указываются сумма займа, сроки возврата, в том числе возможность досрочного возврата, проценты, последствия просрочки исполнения обязательств должника и другие важные условия. Практикующие юристы отмечают, что надежнее удостоверить договор у нотариуса. Он проверяет дееспособность заемщика, кредитора и юридическую правильность содержания договора. Кстати, если должник состоит в браке, то нотариус попросит письменное согласие супруга на получение денег займа, поскольку рассчитывать по долгу придется обоим.

### Считаем деньги

Если вы ограничились лишь распиской либо вовсе не имеете письменных подтверждений

#### КСТАТИ

*Если должник скрывается  
В случае такого поведения должника можно предъявить требование о возврате денег его супругу (супруге). Согласно Семейному кодексу муж и жена совместно отвечают по долгам, сделанным в браке. Однако имейте в виду, что это условие может быть изменено в брачном договоре, удостоверенном у нотариуса.*

*Остальные родственники, кроме супруга, за должника не в ответе. А в случае его смерти обязанность вернуть долг переходит к преемникам, принявшим наследство.*

передачи денег, то конкретные условия возврата займа можно определить на основании нормы закона. Гражданский кодекс РФ содержит следующие правила.

1. Если срок возврата долга не установлен в договоре, то должник обязан вернуть сумму займа в течение 30 календарных дней с момента предъявления требования займодавцем (пункт 1 статьи 810 ГК РФ).

2. Если в договоре не предусмотрены проценты и их размер, то заем между гражданами считается беспроцентным при одалживании суммы до 50 МРОТ (пункт 3 статьи 809 ГК РФ), то есть до 5 тысяч рублей. В случае передачи в долг большей суммы применяется процент, равный ставке рефинансирования в день уплаты суммы долга. Эту ставку устанавливает Центральный банк РФ, ее размер на текущую дату найдете на сайте cbrf.ru

3. Если письменно не оговорен размер неустойки за просрочку возврата долга, то применяется схема расчета, предусмотренная пунктом 1 статьи 395 ГК РФ. Здесь отправной точкой также служит ставка рефинансирования.

### ЭТО ПРИГОДИТСЯ

Спасти от «счетчика»

На практике бывает и так, что должник готов вернуть займ, а вот гражданин-кредитор от приема денег всячески уклоняется. Такой ход позволяет недобросовестному займодавцу выиграть дополнительные средства, если договором предусмотрены немалые проценты и штрафы за просрочку возврата долга.

В подобных ситуациях законопослушного должника может выручить обращение к нотариусу для передачи суммы займа в депозит. Вы передаете сумму долга наличными или переводите на депозитный счет нотариуса, получаете нотариальную квитанцию о приеме денег, и с даты, указанной в ней, ваши обязательства перед кредитором по закону считаются исполненными.

Такая услуга обойдется в 0,5 процента от суммы долга. Зато кредитор не сможет требовать штрафные проценты.

На заметку: в Москве для передачи суммы долга в депозит можно обратиться к любому нотариусу, в других регионах – к нотариусу по месту исполнения обязательства (зачастую это место жительства кредитора).

Подготовила Анна ДОБРЮХА

Граф Оргас, протонатор Кастилии, пожертвовавший несметные богатства церкви Санто Томе, перестроенной из арабской мечети, изображен на смертном одре облаченным в латы. В этой церкви дон Гонсало Руис де Толедо желал быть погребенным.

Великая легенда испанской истории волею гения Эль Греко предстает перед глазами его современников. Во время церемонии похорон графа Оргаса, жившего в начале XIV века, свершается чудо: с неба, чтобы собственноручно совершить погребение графа, спустились святой Стефан и святой Августин. Наивное дитя, от которого отравы сомнений еще не скрыла чудесное в мире – Хорхе Мануэль Теотокопули – сын Эль Греко указывает на чудо. «Подобно фризу тянется непрерывный ряд траурных гостей: цвет толедского дворянства, все в черных одеяниях с белыми брыжами; эти идалго предстают строгими и сосредоточенными... Люди схожи словно братья – но по сути маски, тени», – пишет автор книги «История искусства как история духа» Макс Дворжак.

Меж ними, призванный удостоверить чудо изображен главный нотариус Толедо дон Хуан де Сильва. Взгляд его устремлен в небо, куда ангел в золотом одеянии возносит благочестивого графа, лишившегося земных покровов, и где Иоанн Креститель и Дева Мария ходатайствуют перед Вседержителем за его душу.

Нотариус – одна из ключевых фигур традиционного испанского общества, почитаемая наряду с врачами и священниками. В начале XVI века Мигель де Сервантес сказал: «Звание нотариуса таково, что без него истине пришлось бы ходить по свету крадучись,



Гюстав Курбе «Похороны в Орнате»

пристыженной и посрамленной! Нотариусы – самые нужные люди в каждом благоустроенном государстве...». Основы сегодняшнего нотариата Испании были определены законом от 28 мая 1862 года. Первые же законодательные акты о нотариате датируются началом XIII века.

В середине XIX века основоположник реализма в живописи Гюстав Курбе, о котором Эмиль Золя сказал: «Это был удивительный мастер: крепость фактуры, непогрешимость техники остаются непревзойденными в нашей школе. Надо обратиться к итальянскому Возрождению, чтобы найти такую уверенную и сильную кисть», создаст траурную картину «Похороны в Орнате», сюжет которой был взят из жизни провинциальной Франции. «Сельские похороны не достойны такого масштабного полотна», – утверждали критики. На картине, лишенной глубокого метафизического смысла «Похороны графа Оргаса», художник изобразил среди «черных мужчин,

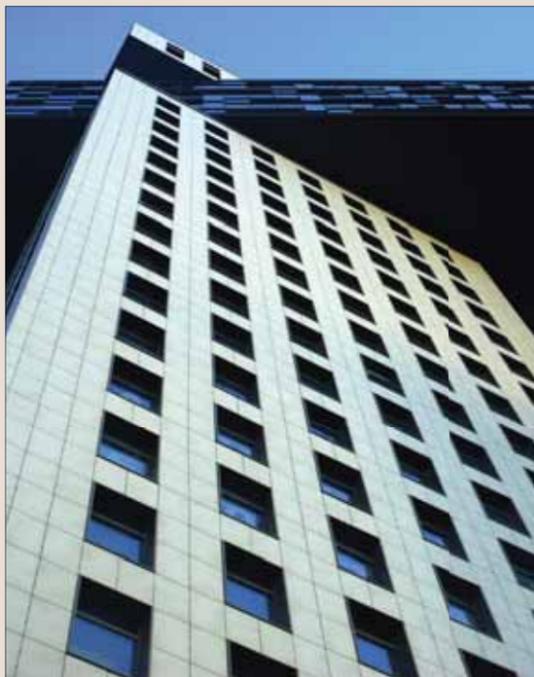
фигуры которых наклеены на фигуры черных женщин», нотариуса, без которого не обходилось ни одно значимое событие во Франции XIX века. В письме Жюль Шанфлери, создателю манифеста нового литературного течения – реализма, художник перечислил тех, кого рисовал с натуры в родном Орнате: «Среди тех, кто уже написан – мэр, который весит сотню килограммов, викарий, нотариус, советник Марле, мои друзья, мой отец, мальчики-служки, могильщик, двое пожилых мужчин, чья юность пришла на Французскую революцию, в одежде того времени...».

Колоссальное, играющее жемчужными и золотистыми красками полотно Эль Греко и по сей день украшает церковь Санто Томе с башенкой в стиле Мухадер в славном Толедо, шедевром признана картина Густава Курбе. Вековая же история нотариата творится каждый день в конторах нотариусов, к которым и в горе, и в радости приходят люди.

## Нотариальные технологии

## КТО ЗАЩИТИТ ПРАВО НА КВАРТИРУ?

Окончание. Начало стр. 1, 4–5



«Это вообще не относится к компетенции чиновника», – подчеркнул Михаил Емельянов. Разработчики законопроекта, по его утверждению, толкают страну «на очень опасную дорожку, переходя из области гражданских

правоотношений в область абсурда». В процессе первого чтения законопроекта председатель Комитета Госдумы РФ по вопросам семьи, женщин и детей Елена Мизулина также выступила против отмены нотариального оформления согласий. «Регистратор не несет никакой ответственности, кроме дисциплинарной, – заметила она. – При такой формулировке нормы существенно снижаются гарантии имущественных прав супругов. Не говоря уже про детей, которые по этому закону рассматриваются вообще как третьи лица».

Если говорить о необходимости упрощения и ускорения процессов регистрации сделок с недвижимостью, то в этом поможет развитие взаимодействия нотариата и Росреестра в режиме онлайн, когда нотариус не только подает документы в Росреестр в электронной форме, но и самостоятельно получает сведения из баз данных Росреестра, осуществляя их необходимую проверку. С технической точки зрения, нотариат уже готов к такой форме взаимодействия.

Если же говорить о том, каким образом можно системно осуществить защиту прав граждан на рынке недвижимости, обеспечить прозрач-

ность этой сферы, а значит, интересы государства, в том числе и фискальные, то есть лишь один институт, способный сегодня профессионально выполнить свои обязанности по проверке правовой стороны сделки, удостоверить волю сторон и при этом полностью отвечать за результаты своей работы. Это нотариат, не требующий бюджетного финансирования, в отличие от госструктур, которые предлагается наделить этими полномочиями, что заметно увеличит их количество и потребует расходов из бюджета.

Количество судебных исков по сделкам с недвижимостью, совершенным в нотариальной форме, близко к нулю. Это значит, что, заверяя сделку нотариально, и покупатель, и продавец обеспечивают защиту своих прав и интересов. В итоге мы вернемся к нормальной практике стран континентального права, где риелтор выполняет свою работу по поиску сторон сделки, правовую сторону сделки обеспечивает нотариус, а регистратор регистрирует право, основываясь на профессионально подготовленных документах, предоставленных ему нотариусом.

Евгения НИКОНОВА

## Выходные и праздничные дни в 2015 году

1 Не рабочие праздничные дни! 17 Выходные дни 30 Продолжительность работы сокращается на один час



1. Постановление Правительства РФ от 27 августа 2014 г. № 860 "О переносе выходных дней в 2015 году".

www.garant.ru

Редактор: Станислав Шербанюк

Дизайнер: Елизавета Гридина



## ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» – информационно-аналитическое издание  
Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно  
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФС77-27420 от 16 февраля 2007 г.  
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры  
127006 Москва, ул. Долгоруковская, дом 15, стр. 4-5, тел.: (495) 981-4399;  
e-mail: notarius79@bk.ru

Главный редактор: Константин Катанян, редактор номера: Наталья Леднева  
В работе над номером использованы источники: Российская газета, Прайм, РБК, ИА Regnum,  
www.news.mail.ru, www.vzglyad.ru, www.lenta.ru, www.rian.ru/pravo, www.minjust.ru, www.pravo.ru,  
www.itar-tass.com, www.vedomosti.ru, www.garant.ru, www.wikipedia.org, http://izvestia.ru/

Отпечатано в ООО «ДМ-ПРОДЖЕКТ»,  
Москва, ул. Б. Татарская, д. 21, стр. 10, тел.: +7 (495) 223-5300; www.dm-project.ru  
Печать офсетная. Тираж: 25 000 экз. Заказ № ??????

© Фонд развития правовой культуры, «Право каждого», 2014

